

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Harlösa 44:226 i Harlösa, Eslövs kommun

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (tillgängliga på Kommunledningskontoret):

- Rapport, Kulturmiljöunderlag till detaljplan, 2017-12-04, WSP
- Bullerutredning skjutbanor Revingehed, rapport 10182738-04, WSP, 2015-02-06
- Redovisning av riksintressen i Skåne län 2017, Försvarmakten

Medverkande

Planarkitekt, Elin Karlsson

Exploateringsingenjör, Patrik Larsson

Bygglovarkitekt, Pia Olsson-Ljungberg

Utredare för trafikfrågor, Malin Gunnarsson

Förutsättningar

Plandata

På fastigheten Harlösa 44:226 ligger Harlösas gamla stationsbyggnad. I stationsbyggnadens bottenvåning inryms byns bibliotek och på plan två och tre finns två inredda bostadslägenheter. Fastigheten ligger i södra delen av byn och är cirka 2000 m² stor. Eslövs Bostads AB är fastighetsägare.



Ortofoto med primärkarta. Rödmarkerade planområdet omfattar fastigheten Harlösa 44:226.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För fastigheten Harlösa 44:226 gäller detaljplan H9, antagen 1985-04-29. Detaljplanen tillåter allmänt ändamål inom fastigheten och stationsbyggnaden pekats ut som kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull.

Bygglov för förlängning av tillfälligt bygglov

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 14 juni 2017 om att ge tillfälligt bygglov för bostadsändamål för fastigheten Harlösa 44:226. Försvarsmakten lämnade ett negativt yttrande under remisstiden och överklagade sedan nämndens beslut till länsstyrelsen som upphävde beslutet i augusti 2017. EBO överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som avslag överklagandet. EBO överklagade även detta beslut som nu ligger hos regeringen.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan Eslövs 2035 beskrivs förtätningen i vår stad och våra byar som en viktig och övergripande strategi. Harlösa förväntas dock

ha en lägre utbyggnadstakt med hänsyn till Försvarets övningsfält Revingehed. Särskilda ställningstaganden och riktlinjer för Harlösa utveckling finns i översiktsplanen, sid 50. I länsstyrelsens granskningsyttrande påpekar länsstyrelsen att ny störningskänslig bebyggelse endast kan tillkomma i nordligaste delarna av Harlösa, där gällande riktvärden för buller inte överskrids. Omvandling av befintliga byggnader till störningskänslig bebyggelse måste prövas i varje enskilt fall, så länge det inte finns något mer fördjupat underlag för orten.

Eslövs bostadsförsörjningsprogram, antaget i KF 2016-12-19, listar aktuella bostadsprojekt med planerad inflyttning 2017-2020. Planprojektet finns inte med i bostadsförsörjningsprogrammet.

Övriga dokument

I Eslövs vision beskrivs kommunen som en hållbar, spännande kommun där människor möts, utvecklas och trivs.

Kulturmiljö och historik

Harlösa station ritades av Einar Sahlén år 1905 och invigdes i februari 1906 i närvaro av prins Gustaf Adolf. Utformningen skiljer sig från många av landets järnvägsstationer och det har spekulerats i att detta var för att godsägaren Hans Toll ville imponera på den ryske tsaren som skulle besöka hans gods Hjularöd. Men troligare är att han ville ha en unik och pampig station liksom slottet som han byggt om bara några år tidigare.



Äldre foto i Harlösa bibliotek. Harlösa stationshus taget söder ut.

Det var flera järnvägsföretag som trafikerade och använde stationen. Järnvägstrafiken blev efterhand allt mer olönsam och den nionde juni 1955 lämnade det sista tåget Harlösa station. Stationen övertogs därefter av SJ:s skolverksamhet. Under denna tid gjordes en rad förvanskande ändringar av byggnaden. SJ-skolan lades ner 1982 och därefter kom stationen i Eslövs kommuns ägo. Biblioteket inrättades i bottenvåningen 1985 och då revs en del väggar och planlösningen ändrades. 1988 antogs en ny detaljplan för stationshuset och det gamla spårområdet, som föreslogs bebyggas med nya bostäder.

Mycket av det som förvanskats under mitten på 1900-talet återställdes under 1990-talet och 2000-talet. Under 2006 renoverades byggnaden och två lägenheter i etage inrättades på plan två.

Riksintresse för Totalförsvaret

Försvarmaktens övningsfält med skjutbanor på Revingehed i Lunds kommun är utpekad som riksintresse för totalförsvarets militära del enligt miljöbalken 3 kapitlet 9 §. Försvarets verksamhet omfattar övningar med band- och hjulfordon samt skjutning med finkalibrig ammunition på skjutbanor och i närliggande terräng. Revingeheds övningsfält har stor betydelse för Försvarmaktens övningar för att upprätthålla förmåga till väpnad strid, såväl inom Sverige som utomlands. Revingeheds övningsfält nyttjas av olika förband inom Försvarmakten och belastningen har ökat allt eftersom verksamheten koncentrerats till färre antal förband.

I försvarmaktens rapport, Redovisning av riksintressen i Skåne län 2017, påpekas att ny störningskänslig bebyggelse så som bostäder, vård- och skolbyggnader inte ska tillåtas i sådan närhet av fältet att risk för begränsningar av verksamheten kan uppstå, då det skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset. Försvarmakten har därför pekat ut ett influensområde (område av betydelse enligt miljöbalken 3 kapitlet 9 § första stycket) för buller, säkerhet eller annan aspekt där störningskänslig bebyggelse kan medföra påverkan på försvarmaktens verksamhet.

Planförslaget

Syfte

Syftet är att genom detaljplan säkra stationsbyggnadens kulturhistoriska värden och pröva vilken användning som är lämplig med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och totalförsvarets verksamhet på Revingehed.

Stationsbyggnaden och dess närmiljö

Kulturhistoriskt värde och bevarande

Den befintliga stationsbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Det arkitekturhistoriska värdet kommer av den särpräglade stilen och gestaltningen. De samhällshistoriska värdena är knutna till framväxten av nya samhällen i samband med framdragningen av järnvägsnätet. Med stationen i Harlösa flyttade Harlösa från kyrkbyn ner till stationssamhället. De socialhistoriska värdena har sitt ursprung i historien om hur godsägare på Hjularöd Hans Toll styrde byggandet av järnvägen och stationsens utformning. De symboliska värdena är knutna till den ställning som stationen fått i samhället. Vid infarterna till Harlösa välkomnas man av skyltar där stationen finns i en färglagd relief. Sedan 1985 inryms ett bibliotek i byggnaden, något som ger byggnaden en officiell ställning.

Varsamhet och skydd av befintlig bebyggelse

Stationsbyggnaden utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13 § PBL, d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Stationsbyggnaden har därför åsatts med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 8 kap.



Bild: Stationsbyggnaden norra fasad

Stationsbyggnaden får inte rivas på grund av dess stora kulturhistoriska värde och betydelse för orten. Byggnadens fasad och takets form, tillsammans med fönster och dörrplaceringar får inte ändras. Taklandskapet präglas av svängda och brutna linjer. Frontespiserna och trappornens kupoler kröns av spiror.

Stationsbyggnadens särpräglade stil säkerställs med varsamhetsbestämmelse. Taket ska vara svart plåt eller papp på listtäckning. Fasaderna ska vara i ljus gul puts med vita listverk. Fönster, dörrar och arkad ska vara av trä och vara mörkt röda. Fönstren ska vara spröjsade.



Bild: Stationsbyggnaden södra fasad

Byggnadens interiör

Interiört finns efter alla ombyggnader lite äldre material kvar, i huvudsak är det stommen, trappornas trappor med handledare samt fönsterfoder och fönsterbänkar. Vid en eventuell interiör renovering bör hänsyn tas till de äldre detaljerna.

Användning av byggnaden

Stationsbyggnaden får användning centrumverksamhet och bostadsändamål. Användningen av byggnaden ska ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena. En mer publik bottenvåning är ur kulturmiljösynpunkt mer lämpligt än en mer privatiserad bottenvåning.

Tillkommande byggrätt för förråd eller likanande

Öster om befintlig parkeringsplats föreslås en byggrätt för miljöhus, carport eller förråd. Den kompletterande byggnaden ska förhålla sig till den kulturhistoriska miljön och det kan i detta läge gestaltas på olika sätt.

Närmiljön och vegetation

Byggnadens volym och gestaltning är speciell och det är svårt att bygga till utan att rubba dess särprägel. Marken runt stationsbyggnaden får inte bebyggas och parkering får inte anordnas i direkt anslutning till byggnaden. Marken får inte heller hårdgöras för att möjliggöra infiltration, säkerställa en grön markyta runt den gamla stationsbyggnaden och skapa förutsättningar för ett rikare växt- och djurliv.

Den planterade rundkörslin framför stationsbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde då den understryker stationens stora betydelse. Den bedöms säkrad i gällande detaljplan eftersom den är utlagd som parkmark. Kommunen är ansvarig för skötsel och har möjlighet att bygga upp en plantering inspirerad av det ursprungliga uttrycket.

Marklov/rivningslov

För samtliga träd med stamdiameter över 20 centimeter krävs marklov för fällning.

Trafik

Idag finns utrymme för drygt 15 bilparkeringsplatser. Gällande parkeringsnorm anger 6 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för såväl flerbostadshus som för verksamheter. Detta innebär krav på 3-4 bilparkeringar för biblioteket och de två bostäderna. Ett avsteg från parkeringsnormen bedöms som lämpligt efter en dialog med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, då planområdet ligger i Harlösa med sämre kollektivtrafik än i Eslöv och arrangemang på biblioteket genererar flera besökare vid samma tidpunkt. Runt 10 bilparkeringsplatser ska säkerställas inom planområdet.

Gällande parkeringsnorm anger 20 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för såväl flerbostadshus som för verksamheter. Detta innebär krav på 12 cykelparkeringar för biblioteket och bostäderna.

Genomförande

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Eslövs kommun och exploatör. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande endast om det är

nödvärdigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Exploatören ansvarar för eventuella kostnader i samband med anslutning till teknisk försörjning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Gemensamhetsanläggning

Allmän platsmark förvaltas av en gemensamhetsanläggning. Delar av fastigheten Harlösa 44:226 omfattas av gemensamhetsanläggning Harlösa ga:5. ga:5 omprövades aldrig i samband med att gällande detaljplan vann laga kraft där en del av tidigare allmän plats blev kvartersmark. Det ligger på fastighetsägarens intresse att få rådighet över hela fastigheten. Omprövning av Harlösa ga:5 bör därför ske för att detaljplanen ska bli genomförd.

Konsekvenser av planens genomförande för fastighetsägare och andra berörda

Fastighetsägaren bedöms inte ha rätt till ersättning med anledning av att byggnaden försatts med rivningsförbud. Detta med anledning av att byggnaden är i ett bra skick och att byggnaden redan sedan tidigare belagts med rivningsförbud.

Det åligger fastighetsägaren att ompröva fastighetsanläggning Ga:5 för att få rådighet över hela fastigheten.

Mark och Miljö

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11-18 §§ Miljöbalken och i 4 kap 34 § Plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap Miljöbalken.

Planområdet berörs inte av särskilt värdefulla miljöer som omfattas av miljöbalken eller internationella konventioner eller av överskridande

miljökvalitetsnormer. Planområdet ingår i försvarsmaktens influensområde för riksintresseområde för totalförsvaret.

Ett genomförande av planförslaget innebär förändring av markanvändning. Planförslaget innebär inga negativa effekter för sin omgivande miljö. Försvarsmaktens verksamhet innebär buller från skjutbanor och skjutfält, vilket berör planområdet.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte förändra planområdets påverkan på ljudmiljö, luft- eller vattenkvalité. Planförslaget påverkar inte Natura2000-området på Revingehed. Däremot innebär ett genomförande av planförslaget att boende inom planområdet kan utsättas för buller i form av skottljud från skjutövningar på Revingeheds övningsfält.

Sammantagande är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Eslövs kommun har inte haft problem med luftföroreningar. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse i kommunen eller i grannkommunerna.

Miljökvalitetsnormerna för vatten gäller för samtliga yt- och grundvattenförekomster. Normerna är formulerade som mål och är framåtsyftande genom att en viss vattenkvalitet ska uppnås vid en angiven tidpunkt i framtiden.

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Kävlingeån. Ett genomförande av planförslaget innebär att den idag gröna närmiljön inte får hårdgöras. I princip tillkommer ingen ytterligare hårdgjord yta, ingen ökad användning av miljöfarliga material eller ökad användning/utsläpp av ämnen som är skadliga för miljön och därför innebär planförslaget ingen försämring av vattenflödena eller vattenkvalitén. Eslövs kommun verkar aktivt för en förbättrad vattenkvalité genom Vattenrådet för Kävlingeån och för att verka för miljökvalitetsnormerna för Kävlingeån på sikt uppnås.

Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller infördes år 2004. I förordningen för omgivningsbuller avses, buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Detta berör då inte bland annat militär skjutverksamhet.

Dagvatten och vatten från skyfall

Mängden dagvatten till eller från planområdet kommer inte att förändras märkbart. Endast en mindre byggrätt föreslås i samma läge som byggrätt i gällande detaljplan. Den idag gröna och trädbevuxna närmiljön får inte hårdgöras vilket innebär möjligheter för lokalt omhändertagande för vatten och att avrinningen vid skyfall inte försämras. Länsstyrelsens översiktliga skyfallskartering visar att det finns inga lågpunkter inom planområdet, inga stora rinnvägar, men en mindre rinnväg över parkeringsplatsen.

Fastigheten ingår i VASYDs verksamhetsområde.

Markradon

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade.

God bebyggd miljö

Arkeologi

Inga kända fornlämningar - Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Kulturmiljö

Ett genomförande av planförslaget bedöms säkerställa det kulturhistoriska värde som stationsbyggnaden har både lokalt, regionalt och till viss mån nationellt. Genom användningen levandegörs byggnaden och dess fortbestånd säkras. Skulle stationsbyggnaden stå utan funktion finns risk för att den på sikt förfaller.

Hälsa och säkerhet

När skjutövningar sker på Revingehed kan boende inom fastigheten Harlösa 44:226 komma att bli utsatta för skottljud i form av impulsjud. Det finns åtta skjutbanor inom Revingehed och det är främst bana 2 och bana 3, som kan komma att påverka planområdet, se vidare under bullerutredning.

I bedömningen utgår vi från befintliga skjutbanor, när de är anlagda är oklart.

Rådets direktiv 2002/49/EEG om bedömning och hantering av omgivningsbuller definieras omgivningsbuller som oönskat eller skadligt utomhusljud som orsakas av människors verksamhet, däribland buller från transportmedel, vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och från områden med industriell verksamhet. Det har inte inkommit några klagomål till kommunen eller till *generalläkaren* som är tillsynsmyndighet för *skjutverksamheten*.

Naturvårdsverket har utformat allmänna råd om buller från skjutbanor (NFS 2005:15) angivit riktvärden för buller från skjutbanor för finkalibrig ammunition. Riktvärdena bör tillämpas för bedömning om lämplig bullerbegränsning vid skjutbanor.

Område	Helgfri måndag- fredag	Lördag, söndag och helgdag		Natt ²
	Dag och kväll 07-22 dBAI	Dag 09-19 dBAI	Kväll 19-22 dBAI	Natt mot vardag 22-07 samt mot lör-, sön- och helgdag 22-09 dBAI
Nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av bana	65-70	65-70	60-65	55-60
Banor byggda före 1982 som därefter inte väsentligt förändrat verksamheten	65-75	65-75	60-70	55-65
Banor byggda före 1982 med obetydlig störningspåverkan	65-80	65-80	60-75	55-65

Riktvärden för ljudnivåer inomhus anges inte i de allmänna råden.

Bullerutredning

Enligt bullerutredning som Försvarsmakten beställt av WSP sker den stora mängden skjutningar under dag- och kvällstid. Störningar från skjutning under nattid kan minska om man undviker att skjuta på de närliggande skjutbanorna och undviker att använda vissa typer av vapen. Bullerdämpade åtgärder i form av skjuthallar har införts och planeras, vilket kommer att medföra att en del av skjutningarna medför lägre ljudnivåer.

Enligt bullerutredningen överstiger ljudnivån 65 dBA I och vid skjutövningar på bana tre i östlig riktning, men enligt utredningen har verksamhetsutövaren utifrån dessa resultat förkastat alternativet.

Enligt bullerutredningen ligger ljudnivån mellan 60 dBA I och 65 dBA I vid skjutövningar på bana 2 i östlig riktning. Beräkningar har utgått från 50

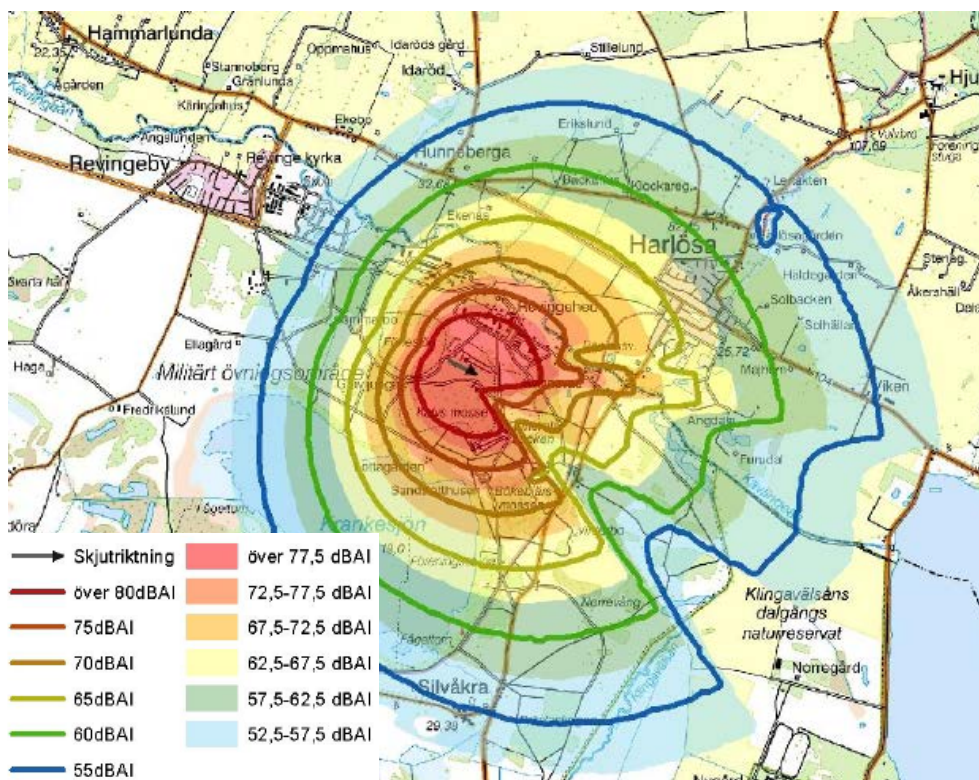


Bild från bullerutredning. Bullerberäkningar Revingeheds skjutbanor, Bilaga 2.4, Finkalibrig skjutning Ak4 7, 62 mm, korthållsbana, bana 2, skjutriktning mot öster

meters skjutavstånd utan skjuthall. Detta innebär att ljudnivån inte överstiger riktvärden som gäller för dag- och kvällstid under vardag och helg, utan endast riktlinjerna för natt.

Gällande riktlinjers övre spann för natt är 60-65 dBA I. I bullerutredningen förs ett resonemang kring att nattetid befinner sig flertalet inomhus, men att det inte finns riktlinjer för ljudnivåer inomhus. Riktvärden för maximal ljudnivå inomhus under nattperioden för annat samhällsbuller (vägtrafik) är 45 dBA. Normala bostadshus dämpar vägtrafikbuller med 25-30 dBA, vilket skulle innebära att Skjutbuller från bana 2 i östlig riktning nattetid skulle ge en maximal ljudnivå inomhus på 35-40 dBA.

Kommunens avvägda bedömning med hänsyn till försvarsmaktens riksintresse, kulturmiljövärden och Harlösas byliv

Utifrån bullerutredningens resonemang, stationsbyggnadens kulturhistoriska värde för byn och regionen, samt bylivet i Harlösa anser kommunen att de två föreslagna lägenheterna kan anses vara lämpliga. Enligt bullerutredningen överstiger ljudnivåerna 60 dBA I vid skjutning från bana 2, vilket är riktvärdet nattetid för nyanlagda eller väsentligt ombyggda skjutbanor. Befintliga banor byggda före 1982 har ett riktvärde på 65 dBA I, ett riktvärde som inte överskrids inom planområdet. Det rör sig endast om två befintliga lägenheter, i en befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Det är av stor vikt att kulturhistoriska byggnader ges en användning som säkrar byggnadens fortbestånd.

Utbyggnadsstrategierna för Harlösa har mellan samråd och granskning gjorts mycket mera restriktiva med hänsyn till Försvarmaktens intressen, vilket band annat inneburit att mark som tidigare setts som utbyggnadsområden inte längre bedöms vara det.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär befintliga lägenheter kan hyras ut. Hyreslägenheter i Harlösa är ett bra komplement till de friliggande småhusen.

Friytan kopplad till bostäderna är god och tillgängligheten till gröna gång- och cykelstråk finns, samt en mindre lekplats i direkt anslutning planområdet. Busshållplats finns direkt utanför.

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Elin Karlsson
Planarkitekt
Kommunledningskontoret